

贷款500万元利息最高增加超200万元

“房贷荒”众生相：多地暂停房贷 部分机构放款“等明年”

本报记者 盛兰 张家振 上海报道

“房贷荒”或将延续到2022年。
“目前排队人数较多，放款时间可能需要等候半年，预计至少要等到春节前后了。”准备在上海申请首套个人住房贷款的张彦（化名）在咨询时得到了这样的答复。
近日，《中国经营报》记者先后

部分银行暂停房贷申请

在房地产调控趋严的情况下，部分银行的房贷资金额度本身偏紧张。

“在上海，今年从申请到放款至少需要半年时间。其中，审批流程大概需要20天左右，放款需要4个多月的时间。”张峰告诉记者，“而去年同期从审批到放款，大概只需要1个月左右。”

记者在采访中发现，中国银行武汉分行、招商银行金华及合肥分行、浙商银行杭州分行、徽商银行合肥分行等工作人员均明确表示已暂停房贷申请，主要原因在于贷款额度不够，至少得到明年才能恢复申请，明年的具体时间也还不确定。

其中，中国银行武汉分行仅暂停了二手房贷款，招商银行和浙商银行多家分行则全面暂停了新房和二手房的贷款。徽商银行合肥分行的一位工作人员则告诉记者：“目前已经暂停了二手房的贷款，我们一直是没有涉及新房贷款的。”

而在尚未暂停房贷申请的银行中，只有建设银行苏州分行、招商银行苏州分行以及上海银行宁波分行工作人员表示，放款时间大概在2~3个月。另外多家银行工作人员则称，放款时间现在不能确定，至少需要半年左右，大概得到明年1~2月份。

此外，多家银行分行工作人员

联系中国银行、交通银行、建设银行、招商银行、上海银行、浙商银行、浦发银行和苏州银行等12家银行分设点在上海、金华、杭州、无锡、南京、苏州、合肥和武汉8座城市的分行贷款中心咨询房贷办理情况，工作人员分别给出了“已暂停个人住房贷款业务”或“受住房贷款余额不足影响，放款周期延长”等回复。

部分银行暂停房贷申请

在房地产调控趋严的情况下，部分银行的房贷资金额度本身偏紧张。

表示，目前只对列入银行准入范围开发商购房者，或者有合作关系的中介机构平台客户提供贷款，交通银行工作人员表示：“我们没有指定的合作开发商或中介平台，购房者只要手续齐全都可以申请。”

对此，部分银行工作人员给出的解释是：“首先是为了降低风险，毕竟有第三方做担保。其次是因为贷款额度紧张，我们也要选择优质的开发商或者合作的中介平台。”

记者日前在上海浦东新区采访了解到，一计划9月份开盘的新建住房项目销售人员告诉记者：“项目开发是国内的头部房企，有常年合作的银行，会为我们预留贷款额度。在项目一期房源中，有部分贷款客户，放款时间只需要一个月左右。”

对于银行“挑客”的现象，中国光大银行金融市场部分析师周茂华向记者解释：“一是在房地产调控趋严的情况下，部分银行的房贷资金额度本身偏紧张。二是出于防范风险考虑，银行对有合作关系的开发商比较了解。与此同时，这有助于加快合作开发商的资金回笼速度，降低贷款违约风险。”

以招商银行为例，其近日发布的2021年中期报告的数据显

限制加杠杆，房贷利率上调，正成为房地产市场“稳房价、稳预期”的重要利器。一家国内头部房产中介平台上海一区域负责人张峰（化名）向记者感叹：“受银行收紧住房贷款影响很多客户由于没有资金，购房者看房、买房的热情开始降低，而二手房房东担心迟迟拿不到尾款，也会对意向购房者比



受住房贷款额度不足影响，多地银行已暂停房贷，或放贷需等待更长时间，利率上调也正成为常态。 本报资料室/图

示，其房地产贷款占比合计为32.22%，其中个人住房贷款占比为24.71%。

而去年12月份，中国人民银行、银保监会联合发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。根据不同的机构类型，划分不同的房地产贷款集中度。其中，针对中资大型银行，房地产贷款占比上限为40%，个人住房贷款占比上限为32.5%。而中资中型银行的上限则

较挑剔，更希望寻得能够全款支付的购房者。”

另外，延缓放款也给开发商带来了冲击。一家房企上游供应商的相关负责人便向记者透露：“项目公司称今年银行放款慢，导致他们此前开盘的项目没有回笼到充足的资金。我们作为供应商也迟迟未收到房企应付的款项。”

多城接连上调房贷利率

全国房贷的平均利率已经连续多个月处于稳步上升的状态。

“目前首套房的利率是5.73%，二套房的利率是5.98%。”交通银行武汉分行营业部贷款中心的工作人员向记者坦言：“目前的利率，仅供参考，预计近期武汉的住房贷款利率要上调。”

事实上，今年以来，“加息潮”已经在多个城市蔓延。融360大数据研究院公布的数据显示，进入2021年，已经有30个城市的房贷利率较2020年底上涨，加入了上调房贷利率的阵营，并纷纷突破了6%和7%的“关口”。上述数据显示，今年全国房贷利率整体水平开始止跌转涨，全国房贷的平均利率已经连续多个月处于稳步上升的状态。在今年5月，全国首套房贷款平均利率为5.33%，较2020年底上涨11BP；二套房贷款平均利率为5.61%，较2020年底上涨了8BP。而到了7月份，全国首套、二套的房贷平均利率则分别达到了5.38%、5.65%。

与此同时，今年5月份以来，杭州、宁波、苏州等地多家银行上调了首套及二套房房贷利率。其中苏州上调幅度较大，在5月份，苏州市将首套房贷款利率上调了60BP至5.65%，二套房上调40BP至6.0%。

但是，记者注意到，从7月底开始，苏州市的首套房贷利率便“突破”了6%。而苏州市多家银行的二套房贷利率，已经逼近7%。

近日，浦发银行苏州分行工作人员向记者表示：“目前首套房和二套房的利率分别为6%和6.5%。”而苏州银行在苏州当地的工作人员也透露道：“首套房利率已经达到6.5%，二套房利率为6.7%。”

而一直处于房贷利率“低洼地”的上海市，也在7月末，全线上

调了房贷利率，步入“5时代”。日前，中国银行和交通银行等大型国有银行上海分行营业部贷款中心负责人向记者确认称：“上海首套房房贷利率已从原先的4.65%上调至5%，二套房房贷利率则从5.25%上调至5.7%。”

除了一二线城市之外，三四线城市也纷纷迎来房贷利率上涨潮。以苏州市管辖区域内的县级市——昆山为例，有数据显示，截至8月末，该县级市大部分银行的首套房房贷利率为6.5%~6.7%。与此同时，对于仍有贷款未结清的购房者，执行的二套房房贷利率则从6.7%起，最高值已经突破了7%。

招商银行昆山支行的工作人员告诉记者：“首套房贷利率是6.5%左右。而对于二套房，若贷款人仍有贷款未结清，那么二套房贷款利率至少得在7%以上。”

记者按照等额本息还款方式计算，若为首套房，以贷款期限为30年、贷款金额为500万元、4.9%的等额本息基础利率为例，那么购房者共需支付的利息总额约为455万元。

若按利率上调至6%计算，则利息总额将达到580万元左右，相较于4.9%的利率，购房者需多支付125万元的利息，若按照7%的房贷利率计算，那么利息总额将共计698万元左右，相较于4.9%的利率，购房者需多交付的利息则将达到243万元。

对于房贷利率上调所带来的影响，张峰则向记者坦言：“房贷利率的上调，尤其是今年以来大幅度的利率上涨情况，会导致总利息额大幅上涨，增加了资金压力，限制‘高杠杆’。这对于房地产市场，是立竿见影的一种调控手段。”

新力控股的“稳健底色”：上半年营收同比增长近30% 一二线城市土储占比近85%

在上市房企“半年报”中，新晋千亿房企新力控股（集团）有限公司（2103.HK，以下简称“新力控股”）交上了一份不错的答卷。

8月31日，新力控股举行2021年中期业绩会，其上半年确认收入同比增长28.9%，股东应占核心净利润约为同比增长7.4%，截至报告期末，新力控股已实现权益销售总额为270亿元，全年销售目标完成率达51%。

在业绩稳步增长的同时，新

营收同比增长28.9%

权益销售同比增长28.4%，年目标完成率超50%……新力控股的上半年成绩单透露出稳健之色。

财务数据显示，2021年上半年，新力控股确认收入约为112.2亿元，同比增长28.9%，股东应占核心利润约为7.3亿元，同比增长7.4%，此外，新力控股毛利率为21.7%。

“新力目前已售未结转项目的权益金额约为600亿元，毛利率和上半年水平差不多。”克而瑞认为，“未来两年新力的毛利率有可能仍保持在20%左右的水平。”国泰君安研报此前也表示，预计新力控股将在未来几年录得稳健的利润增长。

此外，在销售方面，报告期内，新力控股全口径销售额达到588亿元，权益销售约为270亿元，同比增长28.4%，已完成全年销售目标51%。对此，新力控股相关负责人表示，对于完成全年销售目标，“我们还是比较有信心的。”

梳理可发现，在新力控股销售业绩稳步增长的背后，与其区域深耕战略密不可分。

相关数据显示，在新力控股各区域权益销售占比中，江西省占比约26.7%，大湾区占12.9%

力控股的财务结构得以进一步优化，截至2021年6月30日，新力控股已连续三期经营现金流为正，现金短债比达到1.4倍，净负债比率进一步下降至50.5%。

中指研究院认为，2021年上半年，新力控股“秉承初心，匠筑精品，持续保持在深耕区域的领先优势，进一步强化市场地位”，同时亦“持续优化债务结构，积极谋求发展与业绩的达成，实现稳健而长远的发展”。

值得注意的是，按城市能级来分，在新力控股上半年销售贡献中，一二线城市销售占比合计达到88%，如杭州启云府项目上半年四开四罄，武汉新力城项目在白沙洲地块中，销售面积位居第二。

坚持区域深耕战略同时，新力控股依旧秉持理性的拿地态度，稳步扩大土储规模。
“上半年我们保持了严格的投资纪律，有合理利润才去做投资，所以我们避开了一些热门城市、热门项目。”新力控股相关负责人透露道，上半年“经过深度研判的土地将近有200幅”，最终“拿地的质量非常好”。

相关信息显示，2021年上半年，新力控股新增5个项目，总规划面积约96万平方米，总权益投资额为22亿元，二线城市的占比80%，平均成本4245元/平方米，全部实现低溢价获取。

而截至2021年6月30日，新力控股总权益土储达1440万平方米，一二线城市占比84%，“拿地方式更加多元化且低溢价”。总权益土储足够未来2.5年的开发。”

净负债率降至50.5%

在业绩稳步增长的同时，新力控股亦在不断增厚自身的财务“安全垫”。

财务数据显示，截至2021年上半年末，新力控股净负债率降至50.5%，实现经营现金流连续三期为正，现金短债比总现金为1.4倍，非受限现金为1.1倍。

新力控股相关负责人表示，在2021年中期业绩会上表示，“目标通过优化管理和债务结构，在一年内实现全线‘绿档’”。

亿翰智库亦认为，“随着销售业绩的稳步提升以及预收账款的惯性增长，公司偿债指标有望如期转为绿档。”

与此同时，新力控股的融资渠道也进一步多元化，成功建立起与多家银行的总对总战略合作关系。

“我们与银行机构的合作越来越紧密，”新力控股相关负责人表示，“我们上半年进入了广发银行的白名单，同时来自多家金融机构的授信额度也有一定提高，包括光大银行等。”

斩获20项产品大奖

在业绩稳步增长、财务结构持续改善的同时，以“品质新锐 服务先锋”为品牌定位的新力控股，也致力于为消费者带来匠心之作。

相关信息显示，2021年上半年，新力控股通过良好的项目管控体系，优化项目管理，提升交付项目，优化成本，通过数字化转型，进一步提升管理水平和决策效率，精细化管理，提升经营效率。

在产品研发创新方面，新力控股秉承品质坚守的研发理念，整合商业设施等资源，3.0产品标准化落地，保持产品质量方面已形成工程管理中心、各城市公司、各项目公司及独立第三方构成的“3+1”质量



新力2021年中期业绩会现场

相关数据显示，截至2021年6月末，新力控股获得的授信总额为人民币952亿元，其中未使用的额度占比约为74%。此外，在发行债券方面，新力控股在报告期内新增了20亿深交所供应链ABS，10亿交易所协会ABN的发行额度。

“融资方式的多元化也让企业

的融资成本得到了降低。”克而瑞表示，截至2021年中期，新力控股总借款的加权平均融资成本相较于2020年底继续下降了0.4个百分点至8.7%。

新力控股相关负责人表示，我们将继续优化和拓宽融资渠道，调整我们的融资结构，深化金融合作，优先使用国有行、全国

性股份制行，建立更多的总对总战略合作关系。”

在此情况下，新力控股也不断获得来自资本市场的积极反馈，国际三大评级机构此前也重申新力控股信用评级，其中，惠誉、穆迪、标普评级分别为B+、B2、B，展望均为稳定，而联合评级国际给与BB-的评级，展望正面。

在一系列组合拳之下，新力控股的产品力也受到行业的认可。

“2021年上半年，新力荣获20项产品大奖，多个产品在江西、大湾区、长三角、中西部均获得多项大奖。”新力控股相关负责人表示，“公司一直坚持品质管理，致力于为广大客户提供匠心的产品。”

除了打造匠心作品外，在碳中和、碳达峰已成为全球绿色发展潮流的情况下，新力控股亦在加速自身的绿色建设“步伐”。

如新力控股开展青浦云浦新力境园光伏发电项目，年平均发电量2.82万千瓦时，每年减少20吨

二氧化碳排放。慈溪浣泊湾项目约25%采用装配式建筑施工，减少现场作业及材料浪费。“在能源使用方面，尽管企业的规模在提升，但是企业在外购电力、综合能源消耗量及温室气体排放量等都有所下降。”

新力控股相关负责人亦表示，“下一个十年，我们认为质量和健康是应该写在更重要位置的关键词语。”中指研究院也认为，尽管房地产行业依然面临诸多挑战，但新力控股将坚守稳健发展和品质坚守的原则，“以稳健的姿态应对行业变革与挑战，践行高质量发展。”

广告